



СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 17АП-18949/2016-ГК

г. Пермь

19 ноября 2017 года

Дело № А50-4210/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 01 ноября 2017 года,
постановление в полном объеме изготовлено 19 ноября 2017 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Романова В.А.,
судей Даниловой И.П.,
Мармазовой С.И.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Кириенко И.К.,
рассмотрев в открытом судебном заседании

апелляционную жалобу конкурсного управляющего
Пигалева Сергея Павловича

на определение Арбитражного суда Пермского края от 12 мая 2017 года,
принятое судьей Рудаковым М.С. в рамках дела № А50-4210/2016 о
признании банкротом ООО «Конкур-Пермь» (ОГРН 1115905006612, ИНН
5905287800)

по обособленному спору по заявлению конкурсного управляющего о
признании недействительными совершенных ООО «Конкур-Пермь» с
ответчиком ООО «Ла Терра» сделок по продаже имущества должника и
применении последствий их недействительности,

третьи лица без самостоятельных требований в отношении предмета спора:
Администрация города Перми, Муниципальное казенное учреждение
"Пермблагоустройство",

в судебном заседании приняли участие представители:

- должника: Пигалев С.П., конкурсный управляющий,
Артюховская Е.Н. (дов. от 27.03.2017),
- ООО «Ла Терра»: Аббасов М.В. (дов. от 09.01.2017),
Фомина Н.С. (паспорт, дов. от 30.03.2017)
Мельников В.Н. (паспорт, дов. от 01.11.2017)

(иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения жалобы извещены надлежащим образом в порядке ст.ст. 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично путем размещения информации на Интернет-сайте суда),

установил:

Определением Арбитражного суда Пермского края от 10.03.2016 принято заявление ООО «Майленд» о признании банкротом Общества «Конкур-Пермь» (далее – Общество «Конкур-Пермь», Должник), возбуждено настоящее дело о банкротстве.

Решением арбитражного суда от 24.10.2016 (резолютивная часть от 21.10.2016) Общество «Конкур-Пермь» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство, исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на Кобелева А.Ю. (определением от 30.01.2017 утвержден конкурсным управляющим).

Исполняющий обязанности конкурсного управляющего 01.12.2016 обратился в суд с заявлением о признании недействительными по основаниям п. 1 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) совершенных между Должником и ответчиком ООО «Ла-Терра» (далее – Общество «Ла Терра») сделок купли-продажи принадлежавших должнику земельных участков, а именно:

- договора купли-продажи от 10.08.2015 № 0009-ЛТ/15,
- договора купли-продажи от 21.10.2015 № 0010-ЛТ/15,
- договора купли-продажи от 06.11.2015 № 0027-ЛТ/15.

В качестве последствий недействительности оспоренных сделок конкурсный управляющий просит применить взыскание с ответчика разницы между установленной заключением эксперта рыночной стоимостью спорных земельных участков и фактически уплаченной ответчиком суммой (с учетом принятия судом уточнения требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

К участию в споре в качестве третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Администрация г. Перми и Муниципальное казенное учреждение «Пермблагоустройство».

Определением Арбитражного суда Пермского края от 12.05.2017 (судья Рудаков М.С.) в удовлетворении заявления отказано.

Конкурсный управляющий Пигалев С.П. обжаловал определение от 12.05.2017 в апелляционном порядке, просит его отменить и принять новый судебный акт о признании договоров купли-продажи земельных участков недействительными.

Заявитель апелляционной жалобы полагает, что вопреки выводам суда усматриваются основания для признания оспариваемых договоров купли-продажи недействительными по п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве, так как они совершены с неравноценным встречным исполнением. По мнению апеллянта,

земельные участки отчуждены по цене на 46,97% ниже его рыночной стоимости, а у суда не имелось оснований для оценки равноценности сделок должна в связи с обстоятельствами заключения и исполнения ответчиком и должником предварительного договора, обстоятельствами отчуждения должником других земельных участков, указанных в предварительном договоре. Апеллянт считает, что незначительное различие цены спорного имущества по предварительному и основным договорам не опровергает того факта, что участки проданы существенно ниже рыночной стоимости.

Апеллянт обращает внимание, осуществляя действия по погашению обременений спорных земельных участков Должник, преследовал цель для их освобождения от ограничений и как следствие повышения их ликвидности.

Не соглашаясь с выводами суда, апеллянт, полагает, что за время, истекшее до заключения оспоренных сделок, Должник предпринимал действия, направленные как на изменение функционального использования спорных земельных участков, так и на смену их территориальных зон. Отмечает, что земельные участки, принадлежавшие ответчику на момент изменения территориальной зоны и переданные ему по договору купли-продажи от 27.11.2014 имели один вид функционального использования, а оставшиеся у должника - другой. Кроме того апеллянт указывает, что неоднократно поданные заявления об изменении территориальных зон были отклонены из-за нахождения на них действующих конюшен. Принятие действий по изменению функционального использования спорных земельных участков, заключалось в отказе в продлении договора аренды конюшен с ООО «Инвест Трейд», однако содержание лошадей в конюшнях продолжалось и после 01.04.2014 в связи с объявлением режима карантина, а в последующем и режима чрезвычайной ситуации, что лишало Должника возможности предпринимать действенные меры, направленные на изменение функционального использования спорных земельных участков. В последующем Должником, принимались меры по расселению всех без исключения конюшен, а также демонтаж части зданий.

Апеллянт считает, что стороной ответчика был не учтен ряд обстоятельств, сопутствовавших изменению территориальных зон спорных земельных участков, и искажен ряд условий соглашения между ответчиком и Администрацией г. Перми, поскольку исходя из взаимосвязанных положений ст. 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса РФ, смена территориальной зоны сопровождается определенной административной процедурой, соответственно на момент заключения соглашения, за день до принятия решения Пермской городской Думой, ООО «Конкур-Пермь» и ООО «Ла Терра» осознавали высокую вероятность изменения территориальных зон спорных земельных участков, а Администрация г.Перми, заключая такое соглашение, не могла предопределить решение представительного органа местного самоуправления.

Конкурсный управляющий обращает внимание на то, что согласно условиям соглашения строительство дорожной развязки сопутствует строительству Торгово-развлекательного центра, предполагаемого к размещению на земельных участках, непосредственно прилегаемых к

пересечению шоссе Космонавтов, ул. Мира и ул. Архитектора Свизева, а не на спорных земельных участках, в связи с чем их отождествление судом первой инстанции является необоснованным, поэтому ответчик не принимал на себя социальные обязательства, а нес инфраструктурные расходы, соответственно невозможность возврата спорных земельных участков без передачи соответствующих социальных обязательств должна быть отклонена.

Также управляющий считает ошибочным вывод суда, что изменение прежних территориальных зон использования спорных земельных участков, особенности которых не позволяли строительство торгово-развлекательного комплекса не состоялось бы при неприобретении ответчиком для безвозмездной передачи в собственность Пермского края земельных участков в иной согласованной зоне для строительства нового ипподрома, полагая, что данный вывод опровергается тем, что измененные территориальные зоны спорных земельных участков не позволяют строительство торгово-развлекательного комплекса, так как они отнесены к зонам многоэтажной жилой застройки и спортивных и спортивно-зрелищных сооружений.

Апеллянт считает, что обстоятельства заключения договора пожертвования № 0002-ЛТ/15 от 20.04.2015 и договора инвестирования от 25.06.2015 № 0007-ЛТ/15 между ООО «Ла Терра» и ПКОО «Федерация конного спорта» на разработку проектной документации по объекту «Ипподром» на земельном участке по адресу: Пермский край. Пермский район, пос. Ферма, ул. Заводская, 3, на которые сослался суд, не имеют отношения к спорным земельным участкам и изменению их территориальной зоны. Так, указывает, что ПКОО «Федерация конного спорта» самостоятельно развивала конно-спортивный комплекс Пермского края и не имел никакого отношения к ранее существовавшему ипподрому. Социальная значимость земельных участков Общества «Ла Терра» на которых расположен беговой круг и ее отсутствие у спорных земельных участков, подтверждается в том числе решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю от 31.10.2014 по делу № 059-14-А, решением Индустриального районного суда г. Перми от 08.12.2014 по делу № 2- 2554/2015 и апелляционным определением Пермского краевого суда от 20.04.2015 по делу № 33-3645/2015.

Кроме того апеллянт обращает внимание, что передача в собственность Пермского края имущественного комплекса бывшего ОАО «Пермский племенной конный завод № 9» который имеет другое предназначение, и ни к бывшему ипподрому в целом, ни к спорным участкам отношения не имел и не имеет. В связи с чем данное обстоятельство не связано с изменением территориальных зон ни спорных земельных участков, ни других участков, расположенных в г. Перми по шоссе Космонавтов.

Апеллянт отмечает, что действия Должника по повышению ликвидности спорных земельных участков, в свою очередь, не обязывали его непосредственно заниматься жилищным строительством на них, при том, что Должник предпринял исчерпывающие меры по повышению привлекательности спорных земельных участков, в частности прекратил арендные отношения по

содержанию лошадей, произвел частичный демонтаж зданий, расселил все конюшни, погасил запись об ипотеке в ЕГРП.

Также конкурсный управляющий считает, что ссылка суда на появление соответствующей целевой зоны в ином месте в обоснование изменения территориальных зон ошибочна, поскольку Правилами землепользования и застройки г. Перми подобные условия не предусмотрены.

Кроме того, конкурсный управляющий, ссылаясь на представленный Обществом «ЛаТерра» при рассмотрении дела № А50-7541 /2016 отчет ООО «Оценочная компания «Тереза» №32- 1/17-Т от 03.04.2017, согласно которого рыночная стоимость недвижимого имущества без учета обременений составила 232.218.677 руб., полагает, что тем самым подтверждается, что имело место неравноценное встречное исполнение, при заключении договоров купли-продажи спорного недвижимого имущества. Следовательно, по мнению апеллянта, ответчик осознавал факт приобретения земельных участков по стоимости ниже рыночной почти в два раза.

Также управляющий считает, что ответчик знал о задолженности Должника перед ООО «Майленд», так как взысканная по решению Арбитражного суда Пермского края от 14.12.2015 по делу № А50-10215/2015 задолженность существовала у должника с 2011 года. Путем принятия на себя денежных обязательств, в том числе и перед ООО «Майленд», Должник прекращал свои обязательства по оплате приобретенного еще в 2011 года и в последующем отчужденного в пользу ответчика имущества, в том числе спорных земельных участков, в связи с чем действуя разумно и проявляя требующуюся по условиям оборота осмотрительность, ответчик должен был осведомиться о наличии неисполненных обязательств, связанных с приобретаемым имуществом. Также в рамках дела № А50-10215/2015 принималось определение об обеспечении иска от 17.08.2015, на основании которого спорное имущество арестовывалось приставами-исполнителями.

Ответчик ООО «Ла Терра» и третье лицо Администрация г. Перми в письменных отзывах просят в удовлетворении апелляционной жалобы отказать.

В ходе рассмотрения настоящего спора апелляционный суд определением от 29.08.2017 назначил комиссионную повторную судебную оценочную экспертизу, производство которой поручено комиссии экспертов в составе Болкова Сергея Юрьевича (кандидатура представлена конкурсным управляющим Пигалевым С.П.) и Кукаркина Андрея Владимировича (кандидатура представлена ответчиком Обществом «Ла Терра»), в связи с чем производство по настоящему спору приостанавливалось.

В связи с поступлением заключения экспертной комиссии определением апелляционного суда от 12.10.2017 производство по настоящему спору возобновлено, экспертами в судебном заседании 12.10.2017 по вопросам участников спора даны пояснения об обстоятельствах выполнения экспертизы и её содержании. Определением от 12.10.2017 рассмотрение спора апелляционным судом назначено в судебном заседании 31.10.2017.

В связи с пребыванием судьи Мартемьянова В.И. в очередном отпуске в составе апелляционного суда он в порядке ст. 18 АПК РФ заменен на судью Данилову И.П. (определение от 31.10.2017), ввиду чего рассмотрение спора осуществляется сначала.

Дело рассмотрено с перерывом в порядке ст. 163 АПК РФ до 01.11.2017, удовлетворено ходатайство о приобщении дополнительных доказательств.

В заседании апелляционного суда конкурсный управляющий Пигалев С.П. доводы апелляционной жалобы поддержал, представители Общества «Ля Терра» возражали против её удовлетворения, просили оставить обжалуемое определение суда от 12.05.2017 без изменения.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, представителей в судебное заседание не направили, что в силу ст. 156 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения апелляционной жалобы в их отсутствие.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном ст.ст. 266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела и правильно установлено арбитражным судом первой инстанции, между Обществом «Конкур-Пермь» (продавец) и Обществом «Ля Терра» (покупатель) совершен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.07.2014, в соответствии с которым стороны обязались в будущем (в срок до 15.09.2014) заключить договор или несколько договоров купли-продажи пятнадцати земельных участков и построенных на них зданий конюшен, ветлечебницы, проходной и склада. При этом стороны специально оговорили, что соответствующие земельные участки Правилами землепользования и застройки г. Перми отнесены к территориальной зоне «ЦС-И» (зона ипподрома), а также, что на момент заключения основного договора имущество не должно являться предметом залога, состоять в споре или под арестом (запрещением).

В предварительном договоре его стороны согласовали, что общая цена основного договора (общая стоимость имущества) составляет 490.000.000 руб., в том числе налог на добавленную стоимость.

К имуществу, указанному в предварительном договоре в числе 15-ти земельных участков, расположенных по одному адресу: г. Пермь, шоссе Космонавтов, 162, были отнесены и пять следующих земельных участков:

- площадью 19.063 кв. метров с кадастровым номером 59:01:4416004:34 (далее – участок № 34), цена которого в предварительном договоре была определена в 47.454.900 руб.;
- площадью 12.500 кв. метров с кадастровым номером 59:01:4416004:36 (далее – участок № 36), цена которого в предварительном договоре была определена в 31.117.200 руб.;

- площадью 9.156 кв. метров с кадастровым номером 59:01:4416004:37 (далее – участок № 37), цена которого в предварительном договоре была определена в 22.792.700 руб.;

- площадью 6.530 кв. метров с кадастровым номером 59:01:4416004:38 (далее – участок № 34), цена которого в предварительном договоре была определена в 16.255.500 руб.;

- площадью 8.254 кв. метров с кадастровым номером 59:01:4416004:39 (далее – участок № 39), цена которого в предварительном договоре была определена в 20.547.300 руб.

Впоследствии к данному предварительному договору заключались дополнительные соглашения от 12.09.2014, от 17.10.2014, от 26.02.2015, от 31.03.2015, от 15.04.2015, от 28.05.2015, от 26.06.2015, от 30.07.2015, от 18.08.2015, от 21.09.2015 и от 07.10.2015, предусматривающие продление срока заключения основного договора (основных договоров) купли-продажи. Из указанных дополнительных соглашений следует, что основанием для их заключения являлось изменение сроков регистрации должником прекращения обременений (залога) в отношении подлежащих продаже земельных участков. При этом, если первоначально дополнительные соглашения продляли сроки заключения договора купли-продажи в отношении всех объектов, перечисленных в предварительном договоре, то последующие дополнительные соглашения продляли сроки заключения основных договоров купли-продажи отдельных земельных участков, в том числе за №№ 34, 36-39.

Из пятнадцати земельных участков, продажа которых была предусмотрена вышеуказанным предварительным договором, десять (все кроме вышеуказанных участков №№ 34, 36-39) были проданы на основании заключенного между Обществом «Конкур-Пермь» и Обществом «Ла Терра» договором купли-продажи от 27.11.2014 № 0005-ЛТ/14.

Все десять этих участков на момент продажи не имели обременения.

В отношении пяти земельных участков (№№ 34, 36-39) имелось обременение в виде ипотеки в пользу ПАО «Россельхозбанк» (далее – Россельхозбанк) по обязательствам ООО «Пермгазэнергосервис» по двум кредитным договорам. В связи с признанием ООО «Пермгазэнергосервис» банкротом (решение Арбитражного суда Пермского края от 22.07.2014 по делу № А50-19017/2013) Россельхозбанк обращался в суд общей юрисдикции за взысканием соответствующей задолженности с поручителей и за обращением взыскания на заложенное имущество. Вступившими в законную силу решениями Мотовилихинского районного суда г. Перми от 03.08.2015 и от 02.09.2015 с поручителей взыскано 79.966.198,82 руб. и 93.710.862,20 руб. соответственно, а также обращено взыскание на пять принадлежавших Обществу «Конкур-Пермь» земельных участков с установлением их начальной продажной цены в общей сумме 69.440.800 руб. (в том числе для участка № 34 – 21.076.800 руб. при определенной судебным экспертом рыночной цене в 26.346.000 руб., для участка № 36 – 14.272.800 руб. при экспертной оценке в 17.841.000 руб., для участка № 37 – 12.291.200 руб. при экспертной оценке в

15.365.000 руб., для участка № 38 – 11.672.000 руб. при экспертной оценке в 14.590.000 руб., для участка № 39 – 10.128.000 руб. при экспертной оценке в 12.660.000 руб.).

Параллельно с рассмотрением в суде общей юрисдикции указанных споров Россельхозбанк по договорам уступки прав (требований) от 24.07.2015 № 127600/0016-16, от 13.10.2015 № 117600/0122-16 и от 13.10.2015 № 127600/0015-16 уступил свои права требования по кредитным договорам Карабатову Виталию Владимировичу, который, в свою очередь, уступил данные права ООО «Сайпрус Инвестмент» соответственно по договорам цессии от 31.07.2015 № 1, от 16.10.2015 № 2 и от 02.11.2015 № 3.

При этом непосредственно после совершения указанных договоров уступки прав в пользу Карабатова В.В. Россельхозбанк и Общество «Конкур-Пермь» обращались в Управление Росреестра по Пермскому краю с совместными заявлениями об исключении из ЕГРП записи об ипотеке, после чего в ЕГРП вносились сведения о прекращении ипотеки в отношении соответствующих земельных участков (30.07.2015 в отношении участков №№ 34 и 39, 19.10.2015 в отношении участков №№ 36 и 37, 29.10.2015 в отношении участка № 38).

В тот же период при наличии в ЕГРП записей о прекращении ипотеки в отношении земельных участков №№ 34, 36-39 были заключены основные договоры купли-продажи между Обществом «Конкур-Пермь» и Обществом «Ла Терра», а именно:

- договор купли-продажи от 10.08.2015 № 0009-ЛТ/15, согласно которому земельные участки № 34 и № 39 проданы по цене 46.654.900 руб. и 19.747.300 руб. соответственно;

- договор купли-продажи от 21.10.2015 № 0010-ЛТ/15, согласно которому земельные участки № 36 и № 37 проданы по цене 30.317.200 руб. и 21.992.700 руб. соответственно;

- договор купли-продажи от 06.11.2015 № 0027-ЛТ/15, согласно которому земельный участок № 38 продан по цене 15.455.600 руб.

Всего пять названных земельных участков в соответствии с данными основными договорами отчуждены Обществом «Конкур-Пермь» в пользу Общества «Ла Терра» по цене 134.167.700 руб. (их цена в предварительном договоре от 09.07.2014 была определена в 138.167.000 руб.).

Факт уплаты со стороны Общества «Ла Терра» цены, предусмотренной тремя названными основными договорами купли-продажи, подтверждается материалами настоящего дела и участниками дела не оспаривается.

В каждом из трёх вышеназванных договоров между Обществом «Конкур-Пермь» и Обществом «Ла Терра» указано, что на момент заключения договора имущество не является предметом залога, в споре или под арестом (запрещением) не состоит.

В последующем к Обществу «Конкур-Пермь» и Обществу «Ла Терра» со стороны ООО «Сайпрус инвестментс» заявлялся иск о признании за ним права залога (ипотеки) на земельные участки №№ 34, 36-39, восстановлении

регистрационной записи об ограничении (обременении) права в виде ипотеки (залога), однако в удовлетворении исковых требований было отказано решением Арбитражного суда Пермского края от 14.09.2016 по делу № А50-7541/2016, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.01.2017 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 12.04.2017. При этом суды сделали вывод, что в силу положений статьи 352 ГК РФ залог спорных земельных участков прекращен в момент их приобретения Обществом «Ла Терра», а также об отсутствии доказательств недобросовестности Общества «Ла Терра», которое при заключении договоров купли-продажи спорных земельных участков полагалось на сведения ЕГРП об отсутствии записей об обременении земельных участков.

Также в исследуемый период Общество «Ла Терра» обратилось 07.05.2015 в Комиссию по землепользованию и застройке Администрации г. Перми с предложением о внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Перми в части изменения территориального зонирования территории по адресу г. Пермь, шоссе Космонавтов, 162, где находились пятнадцать вышеуказанных земельных участков.

Данное предложение было одобрено Комиссией по землепользованию и застройке Администрации г. Перми (13.05.2015). Соответствующие рекомендации, подготовленные комиссией, были одобрены Администрацией г. Перми (19.05.2015) и после публичных слушаний (01.07.2015) состоялось решение Пермской городской думы от 25.08.2015 № 162, в соответствии с которым в отношении 17-ти земельных участков была изменена территориальная зональность: в отношении части земельных участков установлена территориальная зона оптовой торговли открытых рынков, в отношении части участков, в том числе участка № 39 – территориальная зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (ЦС-3), в отношении части участков, включая участки №№ 34, 36, 37 и 38, - территориальная зона многоэтажной жилой застройки 4-го этажа и выше (ЖК-1).

Накануне указанного выше решения Пермской городской думы между Обществом «Ла Терра» и Администрацией г. Перми было заключено соглашение о сотрудничестве от 24.08.2015, в соответствии с которым в рамках реализации проекта строительства торгово-развлекательного центра в г. Перми по шоссе Космонавтов, 162 Общество «Ла Терра» приняло на себя обязательства по осуществлению в пределах 500.000.000 руб. проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию транспортной развязки, а Администрация г. Перми - обязательства по организации работы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки г. Перми в части изменения территориальных зон для земельных участков по шоссе Космонавтов, 162 и обязательства по оказанию содействия в вопросах строительства транспортной развязки.

В связи с указанными обстоятельствами на момент совершения договора купли-продажи от 10.08.2015 № 0009-ЛТ/15 являющиеся его предметом

земельные участки № 34 и № 39 располагались в территориальной зоне ипподрома (ЦС-И), которая затем (как и у всех других спорных участков) была изменена на территориальную зону многоэтажной жилой застройки (ЖК-1).

В последующем определении Арбитражного суда Пермского края от 10.03.2016 принято заявление ООО «Майленд» о признании Общества «Конкур-Пермь» банкротом, возбуждено настоящее дело о банкротстве.

После признания Общества «Конкур-Пермь» банкротом его конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с заявлением о признании договоров купли-продажи земельных участков от 10.08.2015 № 0009-ЛТ/15, от 21.10.2015 № 0010-ЛТ/15 и от 06.11.2015 № 0027-ЛТ/15 недействительными по основаниям п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве, утверждая, что земельные участки №№ 34, 36-39 были отчуждены Должником по заниженной цене, вследствие чего причинен ущерб имущественным интересам кредиторов.

В обоснование своих доводов управляющий ссылался на выполненный по его заказу предпринимателем Поповым В.В. отчет об оценке от 11.01.2017 № 16/12-3, согласно которому рыночная стоимость земельных участков без учета обременения на дату их отчуждения составляла 303.100.000 руб. (участка № 34 – 96.200.000 руб., участка № 36 – 63.100.000 руб., участка № 37 – 55.000.000 руб., участка № 38 – 39.200.000 руб., участка № 39 – 49.600.000 руб.).

Возражая против доводов управляющего Общество «Конкур-Пермь» представило выполненный по его заказу ООО «Тереза» отчет об оценке от 20.02.2017 № 190-1/16-Т, выполненный применительно к прежней территориальной зоне земельных участков (ЦС-И), согласно которому стоимость земельных участков без учета обременения составляла 125.940.000 руб. (участка № 34 – 42.060.000 руб., участка № 36 – 27.580.000 руб., участка № 37 – 21.390.000 руб., участка № 38 – 15.260.000 руб., участка № 39 – 19.650.000 руб.).

При наличии противоречивых результатов оценки арбитражный суд первой инстанции назначил судебную оценочную экспертизу, выполнение которой было поручено эксперту ООО «МВМ Оценка» Ширинкину А.Ю., кандидатура которого предложена конкурсным управляющим.

Согласно заключения эксперта Ширинкина А.Ю., рыночная стоимость отчужденных земельных участков на момент их продажи составляла 252.962.000 руб. (участка № 34 – 83.341.000 руб., участка № 36 – 56.675.000 руб., участка № 37 – 49.177.000 руб., участка № 38 – 33.114.000 руб., участка № 39 – 30.655.000 руб.). Эксперт отметил, что наличие залога не должно учитываться при экспертизе.

При таких обстоятельствах арбитражный суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявленных конкурсным управляющим требований о признании договоров купли-продажи земельных участков недействительными.

При этом суд исходил из того, что настоящий спор должен быть рассмотрен применительно ко всей совокупности отношений и действий, предпринятых ответчиком по отношению ко всем 15-ти земельным участкам, отчужденных в его пользу Должником. Суд указал, что Должник в отличие от

ответчика не принял мер к повышению привлекательности земельных участков и при существовавшей зональности (ЦС-И) не имел возможности использовать их под жилищное строительство и торгово-развлекательный комплекс, тогда как именно изменение территориальной зональности явилось тем фактором, который решающим образом повлиял на повышение рыночной стоимости земельных участков, и это обусловлено предпринятыми именно ответчиком действиями к изменению их зональности и заключению соглашения о сотрудничестве с Администрацией г. Перми. Также суд посчитал, что при наличии вступивших в законную силу решений суда общей юрисдикции об обращении взыскания на спорные земельные участки, при разрешении настоящего спора нельзя не учитывать само обременение участков при решении вопроса о равноценности сделок. Ввиду этого суд первой инстанции посчитал невозможным принять стоимость земельных участков, определенных в заключениях эксперта Ширинкина А.Ю. и оценщика Попова В.В., и нашел достоверными сведения о их стоимости, определенные в заключении оценщика ООО «Тереза» и заключении судебной экспертизы, применительно к которой вынесены решения Мотовилихинского районного суда г. Перми от 03.08.2015 и от 02.09.2015. С учетом последних суд сделал вывод, что оспариваемые сделки совершены при равноценном встречном исполнении обязательств со стороны ответчика и потому предусмотренные п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве основания их недействительности отсутствуют. Также ввиду отсутствия ущерба и доказательств заинтересованности ответчика по отношению к должнику, а равно осведомленности ответчика о его неплатежеспособности суд не усмотрел оснований для недействительности сделок по п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве. Кроме того, суд первой инстанции указал, что в результате оспариваемых сделок с ответчиком Должником были выручены денежные средства, позволяющие исполнить все его обязательств перед кредиторами.

Исследовав доводы апеллянта, иных участников спора и материалы дела о банкротстве, апелляционный суд приходит к нижеследующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка). Неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

Учитывая замечания к выполненной в арбитражном суде первой инстанции экспертизе (рецензия Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный Совет» от 21.04.2017), а также принимая во внимание, что оценщиком ООО «Тереза» оценка стоимости всех земельных участков выполнена применительно к зональности «ЦС-И», тогда как на момент заключения оспариваемых договоров три из пяти участков уже имели иную территориальную зональность, а иные оценщики и эксперты не исследовали наличие у земельных участков обременения и их влияние на их рыночную стоимость, апелляционный суд назначил повторную судебную оценочную экспертизу и поручил её выполнение комиссии экспертов, сформированной на паритетных началах из оценщиков, предложенных ответчиком и конкурсным управляющим.

Заключение комиссии экспертов выражено в заключении от 02.10.2017 № 01-10-ЭЗ/17 (подготовлено экспертом Кукаркиным А.В.) и заключении № 277/17 (эксперта Болкова С.Ю.). Из данных заключений с учетом пояснений обоих экспертов, данных в заседании апелляционного суда 12.10.2017, следует, что они едины в определении величины рыночной стоимости земельных участков без учета их обременения залогом по состоянию на соответствующие даты заключения договоров купли-продажи. Их разногласия в отношении величины рыночной стоимости земельных участков с учетом обременения в виде залога заключаются в следующем. Эксперт Болков С.Ю. полагает, что обременение в виде залога в принципе не влияет на величину устанавливаемой оценщиком рыночной стоимости и может быть учтено лишь в порядке судебной оценки. Эксперт Кукаркин А.В., замечая, что единой методики учета влияния залога нет, тем не менее полагает, что такое влияние на величину рыночной стоимости недвижимости может быть объективно исчислено и учтено при определении рыночной стоимости.

Стороны спора согласились считать выводы комиссии достоверными.

Как следует из заключений экспертов, входящих в состав комиссии, рыночная стоимость спорных земельных участков без учета залога составляла на даты совершения договоров купли-продажи 226.754.000 руб., в том числе земельного участка № 34 - 58.953.000 руб. (по мнению эксперта Кукаркина А.В. его стоимость с учетом залога составляла 1 руб.), участка № 36 - 54.314.000 руб. (с учетом залога - 25.064.000 руб.), участка № 37 - 46.026.000 руб. (с учетом залога - 24.601.000 руб.), участка № 38 - 34.005.000 руб. (с учетом залога - 8.172.000 руб.), участка № 39 - 33.456.000 руб. (с учетом залога - 5.141.000 руб.).

При этом, как следует из содержания заключения от 02.10.2017 № 01-10-ЭЗ/17 и единодушных пояснений обоих экспертов в судебном заседании 12.10.2017, влияние факта изменения территориальной зональности земельных участков на их рыночную стоимость не превышает 18%.

Следовательно, выводы арбитражного суда первой инстанции о том, что изменение зональности по инициативе и исключительно за счет усилий

ответчика должно рассматриваться как решающий фактор для разрешения спора в его пользу, нельзя признать обоснованными.

Кроме того, из представленных конкурсным управляющим в дело материалов следует, что со стороны Должника и до ответчика принимались некоторые действия, направленные на изменение зонирования в отношении принадлежащих ему земельных участков. Также заслуживают внимания и доводы конкурсного управляющего о том, что изложенная выше позиция суда в отношении предприимчивости ответчика и соглашения о сотрудничестве от 24.08.2015 косвенно ставит под сомнение независимость и добросовестность органов местного самоуправления, обоснованных доказательств чего в материалах настоящего обособленного спора не имеется.

Таким образом, обстоятельства настоящего спора должны быть оценены применительно к норме ст. 61.2 Закона о банкротстве без соответствующих необоснованных допущений.

При этом апелляционный суд должен исходить из того, что Общество «Ла Терра» на момент заключения ныне оспариваемых договоров купли-продажи не было осведомлено о наличии в отношении спорных земельных участков прав залога и соответствующего их обременения. Это подтверждается тем, что, как следует из содержания дополнительных соглашений от 12.09.2014, от 17.10.2014, от 26.02.2015, от 31.03.2015, от 15.04.2015, от 28.05.2015, от 26.06.2015, от 30.07.2015, от 18.08.2015, от 21.09.2015 и от 07.10.2015 к предварительному договору от 09.07.2014, на протяжении всего периода от совершения предварительного договора и вплоть до совершения последнего из оспариваемых договоров купли-продажи Общество «Ла Терра» последовательно придерживалось условия, что земельные участки должны быть ему отчуждены без какого-либо обременения. Следует признать, что именно в связи с наличием залога и необходимостью принятия мер к его устранению и откладывалось совершение сделок купли-продажи в отношении пяти спорных земельных участков в сравнении с десятью другими участками (последние проданы по договору купли-продажи от 27.11.2014 № 0005-ЛТ/14). Оспариваемые договоры купли-продажи были совершены только после того, как в ЕГРП были внесены записи о прекращении залога. Доказательств того, что Общество «Ла Терра» должно было быть осведомлено о сохранении за третьими лицами прав залога в отношении земельных участков при наличии в ЕГРП записи о прекращении залога, в настоящем деле не имеется. Более того, добросовестность Общества «Ла Терра» в отношении обстоятельств, связанных с устранением в ЕГРП записи о залоге земельных участков, уже установлена вступившими в законную силу судебными актами по делу № А50-7541/2016 (по иску ООО «Сайпрус инвестментс» о признании за ним права залога на земельные участки №№ 34, 36-39 и восстановлении регистрационной записи об обременении), а также по делу № А50-18572/2016 (по иску участника Общества «Конкур-Пермь» Марковой Алены Андреевны о признании недействительными договоров купли-продажи № 0009-ЛТ/15 от 10.08.2015, № 0010-ЛТ/15 от 21.10.2015, № 0027-ЛТ/15 от 06.11.2015 по основаниям ст. 46 Федерального

закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» как крупных сделок). Нужно отметить, что как в деле № А50-7541/2016, так и в деле № А50-18572/2016 участвовали как Общество «Ла Терра» и Общество «Конкур-Пермь», так и временный (конкурсный) управляющий последнего.

Следовательно, в настоящем споре нужно исходить из того, что ответчик Общество «Ла Терра» при совершении оспариваемых договоров действовало в условиях неосведомленности о наличии у земельных участков обременения в виде залога.

Однако, о наличии в отношении земельных участков прав залога в пользу третьих лиц, получивших права требования от Россельхозбанка по договорам уступки, было осведомлено Общество «Конкур-Пермь».

Соответственно, разрешая настоящий спор нужно учитывать, что в результате совершения оспариваемых сделок Должник продал ответчику земельные участки по цене, по которой Должник, действуя добросовестно, не смог бы их продать ввиду наличия обременения в виде залога.

Так, учитывая результаты комиссионной экспертизы, нужно признать, что Должник продал Обществу «Ла Терра» по договору купли-продажи от 10.08.2015 № 0009-ЛТ/15 за общую цену 66.402.200 руб. земельные участки №№ 34 и 39 (зональность «ЦС-И»), стоимость которых с учетом обременения составляла только 5.141.001 руб.

По договору купли-продажи от 21.10.2015 № 0010-ЛТ/15 за общую цену 52.309.900 руб. Должник продал ответчику земельные участки №№ 36 и 37 (зональность «ЖК-1»), стоимость которых с учетом обременения составляла 49.665.000 руб.

По договору купли-продажи от 06.11.2015 № 0027-ЛТ/15 по цене 15.455.600 руб. Должник продал ответчику земельный участок № 38 (зональность «ЖК-1»), стоимость которого с учетом обременения составляла 8.712.000 руб.

Таким образом, в результате оспариваемых сделок Должник получил от ответчика средства в размере 134.167.700 руб. при том, что был вправе рассчитывать на получение только 63.518.001 руб., то есть вдвое меньше.

То обстоятельство, что ответчик при совершении оспариваемых сделок также обязан был действовать по отношению к Должнику добросовестно и, учитывая, что он не был осведомлен о наличии прав залога, должен был ориентироваться при совершении сделок на рыночную стоимость недвижимости без учета обременения (то есть 226.754.000 руб.), нивелируется тем, что приобретаемая недвижимость объективно не стоила более чем 63.518.001 руб., и потому требовать уплатить за неё субъективно понимаемую стоимость было бы несправедливо.

Следовательно, оснований для признания оспариваемых сделок недействительными по п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве не имеется.

Конкурсный управляющий ссылается на заинтересованность ответчика по отношению к Должнику, что, как полагает управляющий, следует из их корпоративных отношений и соглашения о сотрудничестве от 05.06.2012,

совершенного между Компанией «Ред бизнес центерз лтд» с одной стороны и с другой стороны двумя участниками Общества «Конкур-Пермь» - Компанией «Делсиано трейдинг лтд» (юридическое лицо в юрисдикции Республики Кипр) и Ивоным Дмитрием Анатольевичем.

Действительно, как и указывает управляющий, Общество «Конкур-Пермь» при регистрации Общества «Ла Терра» в качестве юридического лица 05.07.2012 выступило его единственным учредителем. Однако, уже 20.08.2012 Общество «Конкур-Пермь» продало 100% доли в уставном капитале ООО «Ла Терра» Компании «Борсианло трейдинг лтд» (юридическое лицо в юрисдикции Республики Кипр). Таким образом, корпоративная связь между Должником и ответчиком была прекращена ещё во второй половине 2012 года, то есть за три года до оспариваемых сделок. То есть по указанным управляющим основаниям Общество «Ла Терра» на момент совершения оспариваемых сделок не может признаваться заинтересованным лицом по отношению к Должнику применительно к ст. 19 Закона о банкротстве.

Из документов, представленных управляющим Пигалевым С.П. в материалы настоящего спора и касающихся совершения и исполнения указанного выше соглашения о сотрудничестве от 05.06.2012, следует, что соглашение от имени Компании «Делсиано трейдинг лтд» подписал по доверенности Цехмистер П.Б., который затем также по доверенности, но уже от имени Компании «Борсианло трейдинг лтд» подписал договор купли-продажи доли в уставном капитале от 20.08.2012. Однако, наличие в 2012 году единого представителя у одного из участников Должника и участника ответчика ещё не даёт оснований полагать, что ответчик на момент совершения оспариваемых сделок был осведомлен о наличии у Должника неплатежеспособности или цели причинения вреда имущественным интересам кредиторов, без чего оспариваемые сделки не могут быть признаны недействительными по п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве (с учетом разъяснений, изложенных в пунктах 5-7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63).

Кроме того, как верно указал суд первой инстанции, уплаченной ответчиком за земельные участки денежной суммы было достаточно для исполнения Должником всех обязательств перед кредиторами, применительно к которым было возбуждено настоящее дело о банкротстве и требования которых включены в состав реестра требований кредиторов к настоящему времени. Следовательно, совершение оспариваемых сделок не повлекло за собой причинения вреда имущественным интересам кредиторов Должника, а неисполнение последним перед ними обязательств обусловлено не оспариваемыми сделками, а иными причинами.

Ввиду изложенного оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены обжалуемого определения не имеется.

Судебные расходы по спору в силу ст. 110 АПК РФ относятся на Должника.

Руководствуясь ст.ст. 110, 176, 258-272 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражный суд Пермского края от 12 мая 2017 года по делу № А50-4210/2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Взыскать с ООО «Конкур-Пермь» в пользу ООО «Ла Терра» 75.000 рублей в возмещение расходов по оплате экспертизы.

Перечислить со счета для учета денежных средств, поступающих во временное распоряжение Семнадцатого арбитражного апелляционного суда, в качестве оплаты услуг за выполнение судебной экспертизы:

- 75.000 рублей – в адрес ООО «КСИ Консалтинг» по реквизитам, указанным в счете № 90 от 02.10.2017;

- 55.000 рублей – в адрес ООО «Акцент оценка» по реквизитам, указанным в счете № 34 от 12.10.2017.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий месяца со дня его принятия, через Арбитражный суд Пермского края

Председательствующий

В.А. Романов

Судьи

И.П. Данилова

С.И. Мармазова